

Ejerforeningen 21-5 DK21 P/S

Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 44 87 94 41

Årsrapport 2024

(fra virksomhedens stiftelse 6. juni - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. juni 2025

Nikolaj Fjord
Dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK21 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. juni - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Tilsynsråd og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. juni - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 4. juni 2025
Direktion:

.....
Laila Albæk Salem Køj
direktør

Tilsynsråd:

.....
René Birk Jensen
formand

.....
Per Helms Brask
næstformand

.....
Henrik Torkil Westh

.....
Jørn Dyerberg

.....
Anne Abraham

.....
Lau Melchiorson

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejerforeningen 21-5 DK21 P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen 21-5 DK21 P/S for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. juni - 31. december 2024, som omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. juni - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejerforeningen 21-5 DK21 P/S
Adresse, postnr. by	Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
CVR-nr.	44 87 94 41
Stiftet	6. juni 2024
Hjemstedskommune	Hørsholm
Tilsynsråd	René Birk Jensen, formand Per Helms Brask, næstformand Henrik Torkil Westh Jørn Dyerberg Anne Abraham Lau Melchiorson
Direktion	Laila Albæk Salem Køj, direktør
Komplementar	21-5 Komplementar A/S Christianshusvej 187, 2970 Hørsholm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og vedligeholde 5 ferieboliger, som selskabet stiller til rådighed for selskabets til enhver tid værende kapitalejere.

For denne rådighed opkræver selskabet fællesomkostninger, forbrugsafregninger, vedligeholdelse m.v. hos kapitalejerne, herunder tilsynsråd. Opkrævningerne er bestemt af selskabets omkostninger og modsvares således ikke nødvendigvis en markedsbestemt leje for rådighed og brug af ferieboligerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 309.021 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 24.735.900 kr.

Selskabets kapitalejere har den 11. juli 2024 foretaget en kapitalforhøjelse ved indskud af 5 ferieboliger i selskabet. Heraf er 3 af ferieboligerne indskudt direkte, imens de resterende 2 ferieboliger er indskudt via en underliggende dattervirksomhed.

Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024

Resultatopgørelse

kr.	2024 7 mdr.
Bruttotab	-215.063
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.828
Resultat før finansielle poster	-313.891
Finansielle indtægter	8.307
Finansielle omkostninger	-3.437
Årets resultat	-309.021
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-309.021
	-309.021

Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2024
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	13.807.061
		<u>13.807.061</u>
3	Finansielle anlægsaktiver	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.177.531
		<u>11.177.531</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.984.592</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.151
	Andre tilgodehavender	1.610.343
		<u>1.648.494</u>
	Likvide beholdninger	480.973
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.129.467</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>27.114.059</u></u>

Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	<u>2024</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Indskudskapital	2.100.000
	Overført resultat	22.635.900
	Egenkapital i alt	<u>24.735.900</u>
	Gældsforpligtelser	
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til selskabsdeltagere	1.310.400
		<u>1.310.400</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	227.579
	Gæld til selskabsdeltagere	840.180
		<u>1.067.759</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.378.159</u>
	PASSIVER I ALT	<u>27.114.059</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Indskudskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	420.000	0	420.000
Kapitalforhøjelse	1.680.000	21.369.921	23.049.921
Overført via resultatdisponering	0	-309.021	-309.021
Tilskud fra selskabsdeltagere	0	1.575.000	1.575.000
Egenkapital 31. december 2024	2.100.000	22.635.900	24.735.900

Årets kapitalforhøjelse på nom. 1.680.000 kr. blev besluttet den 11. juli 2024, men er endnu ikke registreret hos Erhvervsstyrelsen.

Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen 21-5 DK21 P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter opkrævninger hos kapitalejere.

Opkrævning af fællesomkostninger, forbrugsafregninger m.v. hos kapitalejere indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår som opkrævningen vedrører.

Opkrævning af vedligeholdelse hos kapitalejere indregnes i resultatopgørelsen i takt med at vedligeholdelse udføres i henhold til vedligeholdelsesplan. Opkrævning vedrørende fremtidig vedligeholdelse indregnes i balancen indtil udførelsen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttfortjeneste eller bruttotab.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige aktiviteter beskattes hos den enkelte ejer.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, der omfatter ferieboliger inkl. møblering, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes nettosalgspris.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 6. juni - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Tilskud ydet fra kapitalejere som led i kapitalfremskaffelse eller lignende, indregnes direkte i egenkapitalen på overført resultat.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser som omfatter depositum, gæld til ejere, leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, svarende til nettorealiseringsværdi.

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle anlægsaktiver Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
SCI 21-5 DK21	Nice, Frankrig	100,00 %

4 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristet gæld forfalder efter 5 år.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er indgået en administrationsaftale med en årlig udgift på 476715 kr. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Der er indgået en komplementaraftale med en årlig udgift på 40.000 kr. Aftalen kan opsiges når administrationsaftalen er opsagt.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Laila Albæk Salem Køj

Direktør

På vegne af: 21-5 DK21

Serienummer: 237f969a-bbc1-4ee8-9bed-d961b08f712f

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-06-04 06:41:20 UTC



Jon Midtgaard

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 525e5e9b-9d60-45b5-963f-2be1bbfc012d

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-04 07:19:24 UTC



Addo Sign identifikationsnummer: 02c0f050-8657-48fb-8802f-90e53703e5032

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.













Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Lau Melchiorson 337ccb49-c6db-43df-9476-80e1e817d131 2025-06-05 09:00:47Z	  Jørn Dyerberg 3ebe4c06-a7e8-44bc-a1e7-e19e6a30bc96 2025-06-05 12:33:02Z
  Henrik Torkil Westh 319b3d5a-0cb8-4073-9f93-7b5e38777201 2025-06-05 17:28:14Z	  Anne Abraham 1aa8ed7a-7528-46ef-a44e-d39f616907b4 2025-06-06 06:49:27Z
  Per Helms Brask 99d409b8-ce64-46e2-9d14-838a5f7d9153 2025-06-11 15:19:35Z	  René Birk Jensen 0dc77eb4-1ff8-40b8-a666-ab01c8c4b8a4 2025-06-16 06:54:45Z

Dokumenter i transaktionen

Sameje til PS, regnskabstekniske forhold.pdf	SHA256: 9e21b9fff3b8376384e25ae54a3ae42032b92d987b744015162135ccaf9089a9
DK21 afstemning mellem officiel årsrapport og intern økonomirapportering.pdf	SHA256: fcc33d38fa699e9d96c54be784127abbb922e28dea30819fef37e396f4381752
Bilag vedr. overgang fra sameje til PS DK21.pdf	SHA256: f0dfa458014861e5d3d61af6977753232192c25650e268fed26df260c350a65
DK21_PS_Årsrapport_2024.pdf	SHA256: 6e3dd7aa606895de74a51ff1133589016682f55fd3e3f561b2f68b894f4c04b0



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 02c3f050-3657-48fb-8802f-90e53703e9032

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Specifikationer_til_årsregnskabet_for_2024_DK21_PS.pdf SHA256:
76d6673d66638bba032835d54621969bdc3dca3688c4751968dfa9cbfa58b9d7

Addo Sign identifikationsnummer: 02c3f050-b357-48fb-8802f-99e5b703e9032



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Nikolaj Fjord
1a65043e-54a9-48f8-92da-dd03647f845e 2025-06-25 13:29:16Z

Dokumenter i transaktionen

DK21 PS Årsrapport 2024 (dirigent).pdf SHA256: 6d2313163d37a406c5bab17740b77bea891150585696f6b1cefd389e99a8b738

Skriftlig GF 21-5 DK21 årsrapport 2024.pdf SHA256: dae6ddb9a40fb3755c21daf87ac3ed892652126c728dcc49d6cd9a31c4b0a96a

Addo Sign identifikationsnummer: 02cbf050-b6a1-405b-802f-99e5303e6632



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.